



Ablauf der Referendumsfrist: 19. April 2025 (1. Arbeitstag: 22. April 2025)

Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

vom 20. Dezember 2024

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben
des Ständerates vom 27. Mai 2021¹
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom 25. August 2021²,
beschliesst:*

I

Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

1. Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990³ über die direkte Bundessteuer

Art. 14 Abs. 3 Bst. b

³ Die Steuer wird nach den jährlichen, in der Bemessungsperiode im In- und Ausland entstandenen Lebenshaltungskosten der steuerpflichtigen Person und der von ihr unterhaltenen Personen, mindestens aber nach dem höchsten der folgenden Beträge bemessen:

- b. für Steuerpflichtige mit eigenem Haushalt: dem Siebenfachen des jährlichen Mietzinses oder des unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse festgelegten Mietwerts;

Art. 21 Abs. 1 Bst. b und 2

Aufgehoben

¹ BBl 2021 1631

² BBl 2021 2076

³ SR 642.11

Art. 25

Zur Ermittlung des Reineinkommens werden von den gesamten steuerbaren Einkünften die Aufwendungen und allgemeinen Abzüge nach den Artikeln 26–33b abgezogen.

*Gliederungstitel vor Art. 32***4. Abschnitt: Abzüge bei Privatvermögen***Art. 32* Grundsatz

¹ Bei beweglichem Privatvermögen können die Kosten der Verwaltung durch Dritte und die weder rückforderbaren noch anrechenbaren ausländischen Quellensteuern abgezogen werden.

² Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

*Einfügen vor dem Gliederungstitel des 5. Abschnitts**Art. 32a* Vermietete oder verpachtete Liegenschaften

¹ Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

- a. die Unterhaltskosten;
- b. die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c. die Versicherungsprämien;
- d. die Kosten der Verwaltung durch Dritte.

² Die steuerpflichtige Person kann anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.

Art. 33 Abs. 1 Bst. a

¹ Von den Einkünften werden abgezogen:

- a. die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller in der Schweiz gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten; nicht abzugsfähig sind Schuldzinsen für Darlehen, die eine Kapitalgesellschaft einer an ihrem Kapital massgeblich beteiligten oder ihr sonst wie nahe stehenden natürlichen Person zu Bedingungen gewährt, die erheblich von den im Geschäftsverkehr unter Dritten üblichen Bedingungen abweichen;

Art. 33a Schuldzinsen bei erstmals erworbenen
selbstbewohnten Liegenschaften

¹ Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen wie folgt abziehen:

- a. Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe: bis zu 10 000 Franken;
- b. übrige Steuerpflichtige: bis zu 5000 Franken.

² Dieser Abzug ist nur so weit zulässig, als die Schuldzinsen nicht bereits nach Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a erster Satz berücksichtigt worden sind.

³ In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 1.

⁴ Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung. Erwirbt die steuerpflichtige Person innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 3

Einfügen vor dem Gliederungstitel des 6. Abschnitts

Art. 33b

Bisheriger Art. 33a

Art. 205g Übergangsbestimmung zur Änderung vom 20. Dezember 2024

Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 20. Dezember 2024 erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 33a für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

2. Steuerharmonisierungsgesetz vom 14. Dezember 1990⁴

Art. 7 Abs. 1 erster Satz

¹ Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus unselbstständiger und selbstständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögensertrag, aus Vorsorgeeinrichtungen sowie aus Leibrenten. ...

⁴ SR 642.14

Art. 9 Abs. 2 Bst. a, 3 und 3^{bis}

² Allgemeine Abzüge sind:

- a. die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller im Kanton gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten;

³ Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Kantone Abzüge für Denkmalpflege vorsehen. Abziehbar sind die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, sofern die steuerpflichtige Person solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin, vorgenommen hat.

^{3^{bis}} *Aufgehoben*

Art. 9a Vermietete oder verpachtete Liegenschaften

¹ Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

- a. die Unterhaltskosten;
- b. die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c. die Versicherungsprämien;
- d. die Kosten der Verwaltung durch Dritte.

² Die Kantone können die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau zum Abzug zulassen.

³ Die Kosten nach Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Art. 9b Selbstbewohnte Liegenschaften

¹ Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen wie folgt abziehen:

- a. Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe: bis zu 10 000 Franken;
- b. übrige Steuerpflichtige: bis zu 5000 Franken.

² Dieser Abzug ist nur so weit zulässig, als die Schuldzinsen nicht bereits nach Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a berücksichtigt worden sind.

³ In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 1.

⁴ Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung. Erwirbt die steuerpflichtige Person innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 3.

⁵ Artikel 9a Absätze 2 und 3 gilt sinngemäss.

Art. 12 Abs. 3 Bst. e

³ Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- e. Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Art. 78h Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 20. Dezember 2024

¹ Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 20. Dezember 2024 erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 9b für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

² Bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050, können die Kantone Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz vorsehen. Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welche dieser Kosten abgezogen werden können.

³ Die Kosten nach Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

3. Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006⁵ über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung

Art. 9 Abs. 5 Bst. e

⁵ Der Bundesrat bestimmt:

- e. die Pauschale für die Nebenkosten bei einer Liegenschaft, die von der Person bewohnt wird, die an der Liegenschaft Eigentum, Nutzniessung oder ein Wohnrecht hat;

Art. 10 Abs. 1 Bst. c und 3 Bst. b

¹ Bei Personen, die nicht dauernd oder nicht länger als drei Monate in einem Heim oder Spital leben (zu Hause lebende Personen), werden als Ausgaben anerkannt:

- c. die vom Bundesrat nach Artikel 9 Absatz 5 Buchstabe e bestimmte Pauschale für die Nebenkosten bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

³ Bei allen Personen werden zudem als Ausgaben anerkannt:

- b. Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen bis zur Höhe des Bruttoertrags der Liegenschaft; bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben, entspricht der Bruttoertrag den Mietzinsausgaben für zwei im gleichen Haushalt lebende Personen nach Absatz 1 Buchstabe b;

Art. 11 Abs. 1 Bst. b und 3 Bst. i

¹ Als Einnahmen werden angerechnet:

- b. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen; Einkünfte aus Liegenschaften werden nur angerechnet, wenn die Bezügerin oder der Bezüger oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, die Liegenschaft nicht selbst bewohnt;

³ Nicht angerechnet werden:

- i. der Mietwert der Liegenschaft bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

4. Bundesgesetz vom 19. Juni 2020⁶ über Überbrückungsleistungen für ältere Arbeitslose

Art. 9 Abs. 1 Bst. c und e

¹ Als Ausgaben werden anerkannt:

- c. die vom Bundesrat nach Artikel 11 Buchstabe d bestimmte Pauschale für die Nebenkosten bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben;
- e. Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen bis zur Höhe des Bruttoertrags der Liegenschaft; bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung

⁶ SR 837.2

eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben, entspricht der Bruttoertrag den Mietzinsausgaben für zwei im gleichen Haushalt lebende Personen nach Buchstabe b;

Art. 10 Abs. 1 Bst. b und 2 Bst. e

¹ Als Einnahmen werden angerechnet:

- b. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen; Einkünfte aus Liegenschaften werden nur angerechnet, wenn die Bezügerin oder der Bezüger oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, die Liegenschaft nicht selbst bewohnt;

² Nicht angerechnet werden:

- e. der Mietwert der Liegenschaft bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

Art. 11 Bst. d

Der Bundesrat bestimmt:

- d. die Pauschale für die Nebenkosten bei einer Liegenschaft, die von der Person bewohnt wird, die an der Liegenschaft Eigentum, Nutzniessung oder ein Wohnrecht hat;

II

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Es tritt nur zusammen mit dem Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024⁷ über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften in Kraft.

³ Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Ständerat, 20. Dezember 2024

Nationalrat, 20. Dezember 2024

Der Präsident: Andrea Caroni

Die Präsidentin: Maja Riniker

Die Sekretärin: Martina Buol

Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

Datum der Veröffentlichung: 9. Januar 2025

Ablauf der Referendumsfrist: 19. April 2025

